



# Handlungshinweise zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt

## BAD WURZACH

Auftraggeber: Stadt Bad Wurzach

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, Oktober 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien  
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Büros in Erfurt, Köln, München, Wien  
eMail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz), <http://www.gma.biz>

---

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>Risikoflächen</b>	<b>1</b>
<b>II.</b>	<b>Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise</b>	<b>3</b>

## I. Risikoflächen

In folgender Tabelle sind die in Abstimmung mit der Stadt Bad Wurzach festgestellten Risikoflächen hinsichtlich ihres momentanen Baurechts, der Lage sowie den aus dem Einzelhandelskonzept abgeleiteten Empfehlungen zur baurechtlichen Behandlung im Falle einer Ansiedlung dargelegt. In diesem Zusammenhang sieht die Stadt Bad Wurzach derzeit keine bebauungsplanbezogenen Änderungen innerhalb der entsprechenden Risikoflächen vor. Vielmehr ist beabsichtigt, im „Anwendungsfall“, also im Falle eines Ansiedlungsbegehrens entsprechende bauplanungsrechtliche Vorkehrungen über einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss mit nachfolgender Veränderungssperre einzuleiten. In diesem Falle sind dann die vorgenommenen Empfehlungen bebauungsplanrechtlich umzusetzen.

**Tabelle 1: Risikoflächen und Empfehlungen zur einzelhandelsbezogenen Behandlung**

<b>Fläche</b>	<b>Baurecht</b>	<b>Lage</b>	<b>Empfehlung</b>
SAR & Oberland M&V (nördliche Umgehungsstraße)	GE; konkret: § 34	- südlich Dr. Harry-Wiegand-Straße - westlicher Teil - nicht integrierte Gewerbegebietslage	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Oberriedstraße (nördliche Umgehungsstraße)	GE; konkret § 34	- südlich Dr. Harry-Wiegand-Straße - östlicher Teil - nicht integrierte Gewerbegebietslage	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Straßenmeisterei; Alte Straße 25	MI; konkret § 34	- südliche Umgehungsstraße entlang der Alten Straße - Mischbereich mit umgebender Wohnbebauung	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Oberland Glas AG	GI	- südlich Oberlandstraße	Ausschluss des kompletten Einzelhandels Vorbehalt für das Produzierende Gewerbe
Jordan	MI, Bauerwartungsland	- südlich Jordanstraße - angrenzend an Grünfläche (SO) - abgesetzt von Hauptdurchgangsstraße (Memminger Straße)	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Glashüttenweg	GE, BP „Glashüttenweg“ i. d. Fassung von 1990	- westlich Dr.-Harry-Wiegand-Straße	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels

<b>Fläche</b>	<b>Baurecht</b>	<b>Lage</b>	<b>Empfehlung</b>
Ziegelwiese-Süd	GE/GEe BP „Ziegelwiese-Süd“ i. d. F. von 1990 BauNVO	- südlicher Siedlungsabschluss (Leutkircher Straße)	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Ziegelwiese-Nord	GE BP „Ziegelwiese-Nord“ i. d. F. von 1977	- nördliche Fortführung der Ziegelwiese-Süd - nördlich Leutkircher Straße	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Alte Straße-Süd	MI BP „Alte Straße Süd“ i. d. F. von 1990	- südlich der alten Straße im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet Ziegelwiese-Nord - derzeit überwiegend Wohnen	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Breiteweg Nord	WA BP „Breiteweg Nord“ i. d. F. von 1990	- westlich an die Innenstadtabgrenzung angrenzend	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Riedhofstraße	GE BP „Riedhofstraße“ i. d. F. von 1977	- westlich Riedhofstraße	Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels
Gewerbepark West	GE BP „Gewerbepark Bad Wurzach-West“ i. d. F. von 1990	- siedlungsstrukturell deutlich i.R. Westen abgesetzt	Ausschluss des kompletten Einzelhandels Vorbehalt für das Produzierende Gewerbe
Quelle: GMA-Zusammenstellung, 2007			

---

## II. Handlungsempfehlungen / Vorgehensweise

Zur baurechtlichen Umsetzung des Zentrenkonzeptes werden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Sinnvollerweise werden die wichtigsten (= anfälligsten) Bebauungspläne bzw. Gebiete möglichst rasch behandelt. Entsprechend sind Aufstellungsbeschlüsse zu empfehlen, um eventuellen Schadensansprüchen nach § 39 BauGB zu begegnen.
- Sollte der Bauherr mit Hinweis auf das bestehende und beschlossene Zentrenkonzept der Stadt Bad Wurzach dennoch an seinen Plänen festhalten, sollte die Stadt unter Hinweis auf ihr Zentrenkonzept das Verfahren über den Aufstellungsbeschluss, Veränderungssperre bzw. Zurückstellung des Baugesuches einleiten. Hierzu ist die Formulierung des sog. „allgemeinen Teils“ als Begründung zum Bebauungsplan anzuführen (Kapitel I des Einzelhandelskonzeptes). Erst im besonderen Teil der Begründung werden die Einzelheiten des konkreten Bebauungsplanes angeführt.

---

**KARTEN- , TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

**Seite**

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Risikoflächen und Empfehlungen zur einzelhandelsbezogenen Behandlung 1

# **Anhang**

## **Karten**